Gemeente Bodegraven Reeuwijk

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Nr. 55693
24 juni
2015

Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2015

De raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 april 2015;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

vast te stellen de Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2015 inclusief de bijbehorende onderbouwing van de nut en noodzaak van de Huisvestingsverordening.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- *aangepaste woning*: woning die naar zijn aard bestemd of geschikt gemaakt is voor bewoning door een huishouden waarvan tenminste één lid een fysieke functiebeperking heeft en op medische grond op aangepaste woonruimte aangewezen is;
- *BL-score*: Bewoningsduur-/Leeftijdscore:
  - a. bewoningsduurscore is een getal, gelijk aan het aantal volledige maanden dat het huishouden volgens de Basisregistratie Personen (BRP) ononderbroken woonachtig is in de huidige woonruimte,
  - b. leeftijdscore is een getal, gelijk aan het aantal volledige maanden dat de leeftijd van (de hoofdaanvrager van) het huishouden dat niet (meer) beschikt over woonruimte, de 18 jaar overtreft;
- *doorstromer*: een woningzoekende die als hoofdbewoner daadwerkelijk en rechtmatig een huur- of koopwoning bewoont en die woonruimte na verhuizing leeg achterlaat;
- *economisch gebonden*: het daaromtrent in artikel 14 lid 3 onder a van de wet bepaalde;
- *huishouden*: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijk huishouding voeren of willen gaan voeren;
- *huurprijs*: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- *ingezetene*: een persoon die in de Basisregistratie Personen van de gemeente is opgenomen en daar daadwerkelijk zijn hoofdverblijf heeft in woonruimte (waaronder ook begrepen onzelfstandige woonruimte) die uitsluitend permanent mag worden bewoond;
- *ingrijpende renovatie*: een ingrijpende voorziening aan een woonruimte die niet tijdens bewoning uitgevoerd kan worden. Hiervan is sprake als de huurder vanwege de renovatie voor een periode van minimaal 5 werkdagen de woonruimte te moeten verlaten;
- *inwoning*: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- *mantelzorg*: hulp als bepaald in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- *maatschappelijk gebonden*: het daaromtrent in artikel 14 lid 3 onder b van de wet bepaalde;
- *onzelfstandige woonruimte*: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- *seniorenwoning*: een zelfstandige woning die onderdeel uitmaakt van en complex zelfstandige woningen, welk complex reeds bij de bouw ervan woon- en bouwtechnisch was ingericht en bestemd voor bewoning door ouderen;
- *slaagkans*: het aantal verhuringen gedurende een specifieke periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden binnen dezelfde periode * 100. Bij de slaagkans voor een specifieke categorie woningzoekenden gaat het om het aantal verhuringen aan deze categorie en het aantal actief woningzoekenden binnen deze categorie;
- *starter*: degene die inwonend is, onzelfstandige woonruimte bewoont, of woonruimte bewoont met een tijdelijk huurcontract als bedoeld in artikel 15 lid 1 van de Leegstandwet en artikel 7:274 lid 2 en 4 van het Burgerlijk Wetboek;

- *vergunningplichtige woonruimte*: woonruimte waarvoor in deze verordening een huisvestingsvergunning verplicht is gesteld voor het in gebruik geven en nemen ervan;
- *wet*: Huisvestingswet 2014;
- *woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
- *woningzoekende*: huishouden dat is ingeschreven in een inschrijfsysteem bij een verhuurder of dat anderszins bij de verhuurder schriftelijk heeft aangegeven op zoek te zijn naar woonruimte;
- *woongroep*: rechtspersoon waarbij bewoners het recht hebben om hun medebewoners te kiezen via coöptatie;

- *zorgwoning*: een woning waarvoor een woningzoekende vanwege beperkingen in zelfredzaamheid een indicatie nodig heeft voor zorg of begeleiding, en waarbij die zorg of begeleiding in de directe nabijheid van die woning beschikbaar is en geleverd wordt door een professionele zorgorganisatie.

Hoofdstuk 2. De huisvestingsvergunning

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Woonruimte van verhuurders met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag mag enkel voor bewoning door een huishouden in gebruik worden genomen of gegeven als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
   a. woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onder a tot en met c, van de Leegstandwet;
   b. onzelfstandige woonruimte;
   c. inwoning;
   d. woonruimte die verhuurd wordt op basis van een tijdelijk huurcontract als bedoeld in artikel 7:274 lid 2 en 4 van het Burgerlijk Wetboek;
   e. woonruimte van verhuurders met drie woningen of minder in de gemeente;
   f. zorgwoningen;
   g. ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 10, tweede lid, van de wet, komen voor een huisvestigingsvergunning in aanmerking:
   a. meerderjarige woningzoekenden, die staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen in een gemeente in Nederland;
   b. huishoudens die gereageerd hebben op per publicatie aangeboden woonruimte en op grond van het bepaalde in artikel 14 voor de desbetreffende woonruimte in aanmerking komen.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van lid 1 onder b een huisvestingsvergunning verlenen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 onder a, artikel 9 lid 2 en artikel 15.

Artikel 4. Aanvraag en verlening huisvestingsvergunning

1. Bij de aanvraag om een huisvestingsvergunning worden de volgende gegevens verstrekt:
   a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. het aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden dat de woonruimte zal betrekken;
   c. bescheiden aan de hand waarvan het huishoudinkomen van de aanvrager kan worden vastgesteld;
   d. behoudens medehuurderschap: een verklaring van de verhuurder waaruit blijkt, dat deze bereid is de woonruimte aan de aanvrager te verhuren;
   e. adres, naam van de verhuurder en huurprijs van de te betrekken woonruimte;
   f. beoogde datum van het betrekken van de woonruimte;
   g. indien van toepassing, een afschrift van de indicatie voor een aangepaste woonruimte;
   h. indien van toepassing, een afschrift van de urgentiebeschikking zoals bedoeld in artikel 7 lid 4.

2. Indien de aanvraag op één of meer punten onvolledig is, retourneren burgemeester en wethouders de aanvraag en stellen de aanvrager daarbij in de gelegenheid om binnen drie werkdagen na de verzenddatum van de retourzending een volledige aanvraag in te dienen.
3. Burgemeester en wethouders verlenen de huisvestingsvergunning door afgifte van een beschikking die in ieder geval vermeldt:

a. een aanduiding van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
b. aan wie de vergunning is verleend;
c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik mag nemen;
d. de voorwaarde dat de vergunninghouder de woonruimte binnen de in de vergunning genoemde termijn in gebruik moet nemen.

Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte

1. De verhuurder maakt het aanbod van de in artikel 2 aangewezen woonruimte in ieder geval bekend door publicatie op een openbaar toegankelijk (digitaal) medium, voorzover deze woonruimte niet direct wordt toegewezen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 onder a, artikel 9 lid 2 en artikel 15.
2. De bekendmaking bevat in ieder geval:
   a. het adres en de huurprijs van de woonruimte;
   b. de mededeling dat een huishouden de woonruimte alleen voor bewoning in gebruik mag nemen als daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend, en
   c. indien van toepassing, de criteria en voorrangsregels voor het verlenen van de benodigde huisvestingsvergunning.
3. Door of namens de eigenaar worden woningzoekenden in de gelegenheid gesteld binnen een termijn van minimaal één week op de te huur aangeboden woonruimte te reageren.
4. Door of namens de eigenaar kunnen onvolledig en/of onjuist ingevulde reacties op per publicatie aangeboden woonruimte buiten behandeling worden gelaten.

Artikel 6. Verantwoording toegewezen woonruimte

1. Woningcorporaties verantwoorden achteraf, in hetzelfde medium als waarin zij de woonruimte hebben aangeboden, de toewijzing aan woningzoekenden van de woonruimte als bedoeld in artikel 5 lid 1 door bekendmaking van het aantal geldige reacties dat op de woonruimte is binnengekomen en de motivering van de toewijzing op grond van artikel 14 van deze verordening.
2. Woningcorporaties verantwoorden hun overige toewijzingen van vergunningplichtige woonruimte achteraf conform lid 1.
3. De verantwoording als bedoeld in lid 1 en 2 vindt zo spoedig mogelijk plaats na de feitelijke ingebruikgeving van de woonruimte.
4. Verhuurders niet zijnde woningcorporaties motiveren op verzoek van een woningzoekende de toewijzing van een woonruimte waarop de betreffende woningzoekende heeft gereageerd.
5. Woningcorporaties en overige verhuurders verantwoorden hun toewijzingen aan burgemeester en wethouders indien zij hiertoe van burgemeester en wethouders een verzoek ontvangen.

Hoofdstuk 3. Urgentie

Artikel 7. Voorrang bij urgentie

1. Voor de in artikel 2 aangewezen categorieën woonruimte wordt bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang gegeven aan woningzoekenden waarvan door urgentietoekenning is aangetoond dat voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is.
2. Woningzoekenden kunnen een aanvraag indienen tot urgentietoekenning. Dit verzoek gaat vergezeld van de volgende gegevens:
   a. naam, contactgegevens, leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, de verblijfstitel van de aanvrager;
   b. het aantal personen dat deel uitmaakt van het huishouden van de aanvrager;
   c. bescheiden aan de hand waarvan het huishoudinkomen van de aanvrager kan worden vastgesteld;
   d. aanduiding van de noodzaak en motivering voor de urgentietoekenning.
3. Bij de beoordeling van de aanvraag voor urgentietoekenning kunnen burgemeester en wethouders zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.
4. Burgemeester en wethouders verlenen de urgentie door afgifte van een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie. Deze beschikking vermeldt tenminste:
5. Een urgentiebeschikking wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:
   a. er is sprake van een bijzondere (nood)situatie en de noodsituatie is ontstaan buiten verwijtbare schuld van de aanvrager;

b. het afgeven van de urgentiebeschikking is verdedigbaar ten opzichte van andere woningzoekenden op de woningmarkt;
c. de individuele situatie van de woningzoekende is uitgangspunt voor de beoordeling van de urgentieaanvraag;
d. de woningzoekende kan niet zelf, op grond van zijn bewoningsduur- of leeftijdscore, binnen een jaar woonruimte krijgen via het gepubliceerde woningaanbod of op andere wijze;
e. de urgentie geldt alleen in de gemeente waarin deze is afgegeven. In individuele gevallen kunnen B&W een urgentiebeschikking afgegeven door de gemeente Gouda of de gemeente Waddinxveen eveneens van toepassing verklaren;
f. de urgentiebeschikking geldt alleen voor het geïndiceerde woningtype waarmee het urgentieprobleem wordt opgelost en is er niet op gericht om de wooncarrière van het huishouden te bevorderen;
g. de urgentiebeschikking wordt alleen afgegeven indien de woningzoekende voor het oplossen van de noodsituatie expliciet is aangewezen op zelfstandige woonruimte.

6. Een urgentiebeschikking wordt alleen verleend aan:
   a. woningzoekenden met een belastbaar huishoudinkomen van maximaal € 44.000,-;
   b. woningzoekenden die ingezetene zijn van de gemeente dan wel economische of maatschappelijke gebonden zijn aan de gemeente, met uitzondering van de woningzoekenden als bedoeld in artikel 8 categorie a, b en c;
   c. woningzoekenden die niet vallen onder b voor zover zij voor het voorzien in de dringend noodzakelijke behoefte aan woonruimte uitsluitend aangewezen kunnen worden geacht op de gemeente.

Artikel 8. Urgentiecategorieën

Een urgentiebeschikking kan alleen worden afgegeven aan woningzoekenden die vallen in één van de volgende categorieën:

a. vergunninghouders die op grond van de gemeentelijke taakstelling moeten worden gehuisvest, zoals genoemd in artikel 28 van de wet. In afwijking van artikel 7 lid 2 wordt de urgentie zonder aanvraag op basis van de gemeentelijke taakstelling verleend. In afwijking van artikel 9 worden deze verblijfsgerechtigden eenmalig bemiddeld naar een woning.
b. woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen, die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten;
c. woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen. De afdeling van de gemeente die de Wmo uitvoert, beoordeelt de noodzaak van mantelzorg en wint zo nodig hiervoor advies in bij interne of externe deskundigen;
d. woningzoekenden met een medische problematiek die verband houdt met woonruimte. Een onafhankelijke medische instantie beoordeelt de medische situatie;
e. woningzoekenden die vanwege een calamiteit gedwongen hun woonruimte moeten verlaten. Voorwaarde is dat er sprake is van een calamiteit na een brand of een andere vergelijkbare gebeurtenis waardoor de aanvrager acuut dakloos en de woonruimte niet binnen 3 maanden te herstellen is;
f. woningzoekenden van wie de woonruimte onbewoonbaar is verklaard. Voorwaarde is dat er sprake is van één huishouden dat ten minste één jaar onafgebroken als ingezetene op het desbetreffende adres heeft gewoond en dat er een last is opgelegd om het gebruik van de woonruimte te staken op grond van artikel 5.17 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
g. woningzoekenden die bijzondere bijstand in de vorm van een woonkostentoeslag ontvangen en in verband hiermee een verhuisplicht hebben. Voorwaarde is dat er sprake is van één huishouden dat beschikt over woonruimte en ten minste gedurende één jaar onafgebroken als ingezetene op het desbetreffende adres heeft gewoond, blijkend uit de Basisregistratie Personen. Indien het huishouden door eigen verwijtbaar handelen in de situatie van te hoge woonlasten is terechtgekomen, wordt geen urgentie verleend;
h. woningzoekenden met minderjarige kinderen die hun woonruimte moeten verlaten door echtscheiding of beëindiging samenwoning. Voorwaarden zijn:
   - de aanvrager heeft de volledige zorg over de kinderen en de kinderen staan bij de aanvrager geregistreerd in de Basisregistratie Personen of de aanvrager heeft de zorg over de kinderen in co-ouderschap, waardoor de kinderen een deel van de tijd bij de aanvrager wonen;
   - de aanvrager kan aantonen dat in de procedure door de aanvrager het recht is geclaimd om in de huidige woonruimte te blijven wonen en dat deze claim niet is toegekend. Indien er zwaarwegende redenen zijn zoals hoge woonlasten of bedreiging door de (ex)partner, kan hiervan worden afgeweken;

- de aanvrager kan aantonen dat het huwelijk of de samenwoning minimaal twee jaar heeft bestaan en korter dan zes maanden geleden is verbroken;

i. woningzoekenden met minderjarige kinderen die hun woonruimte moeten verlaten door gedwongen verkoop van hun woonruimte in de gemeente. Voorwaarde is dat de aanvrager een schrijven van de bank of hypotheekvertrekker kan overleggen waaruit dit blijkt. De gedwongen verkoop mag niet het gevolg zijn van verwijtbaar (betaal)gedrag;
j. woningzoekenden die te maken hebben met geweld of bedreiging. Voorwaarde is dat er sprake is van zeer ernstige overlast in de vorm van geweld of reële bedreiging die tot gevolg heeft dat aanvrager niet langer in de woonruimte kan blijven wonen. De aanvrager toont het geweld of de bedreiging aan door het overleggen van verklaringen van de (wijk)politie en/of van een of meer hulpverleningsinstanties;
k. woningzoekenden met een bijzondere startersproblematiek. Voorwaarde is dat er sprake is van zeer ernstige problematiek in de thuissituatie die tot gevolg heeft dat de aanvrager daar niet langer kan blijven wonen en dat er aantoonbare redenen zijn waarom de aanvrager niet in staat is in een onzelfstandige woonruimte te wonen of hiervoor niet aanmerking komt. De aanvrager toont de problematiek aan door het overleggen van verklaringen van een of meer hulpverleningsinstanties;
l. woningzoekenden die economisch gebonden zijn en die een verhuisplicht hebben. Voorwaarde is dat de aanvrager economisch gebonden is aan de gemeente, werkzaam is bij politie, brandweer of ambulancedienst en zijn functie heeft een onmiddellijk oproepbaar karakter, of de aanvrager heeft van zijn werkgever in de arbeidsovereenkomst of het aanstellingsbesluit schriftelijk een verhuisplicht naar de gemeente opgelegd gekregen en de functie heeft òf een onmiddellijk oproepbaar karakter òf de werktijden liggen regelmatig buiten de periode 7.00 uur en 22.00 uur;
m. woningzoekenden die economisch gebonden zijn en waarvan hun huidige woonplaats op grote reisafstand ligt. Voorwaarde is dat de aanvrager economisch gebonden is aan de gemeente en dat de postcode van de woonplaats van de aanvrager begint met 13, 16 t/m 18, 38, 43 t/m 45 of 54 t/m 99;
n. woningzoekenden die hun woonruimte moeten verlaten wegens sloop of ingrijpende renovatie en voor wie een sociaal statuut is opgesteld.

Artikel 9. Woningzoekenden met urgentie en woningaanbieding

1. Woningzoekenden met urgentie moeten reageren op het gepubliceerde woningaanbod als bedoeld in artikel 5. Voor de volgordebepaling geldt artikel 14.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende categorieën woningzoekenden binnen twaalf maanden na datum afgifte van de urgentiebeschikking als bedoeld in artikel 7 lid 4 tweemaal passende woonruimte aanbieden:
   a. woningzoekenden die woonachtig zijn in een binnen achttien maanden te slopen of ingrijpend te renoveren woonruimte;
   b. woningzoekenden die niet in staat blijken – of geacht worden – zelfstandig woonruimte te vinden binnen het gepubliceerde woningaanbod;

3. Indien burgemeester en wethouders, gelet op het feitelijk beschikbare woningaanbod, niet binnen twaalf maanden tweemaal een woningaanbieding kunnen doen, wordt deze periode automatisch verlengd totdat tweemaal passende woonruimte is aangeboden.

Artikel 10. Intrekken, verval van rechtswege of wijzigen indeling in een urgentiecategorie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beschikking tot indeling in een urgentiecategorie intrekken als de woningzoekende:
   a. niet langer voldoet aan de voorwaarden als genoemd in artikel 7 lid 5 en 6 en artikel 8;
   b. bij zijn of haar aanvraag gegevens heeft verstrekt waarvan hij of zij wist of kon vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren;
   c. tweemaal een aanbod voor een passende woonruimte heeft geweigerd.

2. Een beschikking tot indeling in een urgentiecategorie is geldig voor ten hoogste 52 weken na de datum van afgifte. Na deze periode vervalt de beschikking van rechtswege.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de geldigheidsduur van de urgentie, genoemd in lid 2, verlengen in bijzondere gevallen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen een woningzoekende, al dan niet op zijn verzoek, in een andere urgentiecategorie indelen als gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven.
5. Een urgentiebeschikking vervalt zodra een woningaanbieding is geaccepteerd.
6. Als de woningzoekende in een andere urgentiecategorie wordt ingedeeld, verstrekken burgemeester en wethouders aan hem of haar een nieuwe beschikking en vervalt de oude beschikking.

Hoofdstuk 4. Voorrang en rangorde

Artikel 11. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens van de Wet op de huurtoeslag wordt voorrang gegeven aan woningzoekenden met een huishoudinkomen dat recht geeft op huurtoeslag.
2. Met inachtneming van lid 1 wordt bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een:
   a. seniorenwoning voorrang gegeven aan huishoudens waarvan tenminste één persoon 55 jaar of ouder is;
   b. aangepaste woning voorrang gegeven aan huishoudens waarvan ten minste één lid een lichamelijke functiebeperking heeft en op medische gronden op een aangepaste woning is aangewezen.

Artikel 12. Voorrang in verband met slaagkansen

1. Indien blijkt dat bepaalde (doel)groepen woningzoekenden in onvoldoende mate voor toewijzing in aanmerking komen, kunnen woningcorporaties woonruimte met voorrang voor die (doel)groep bestemmen.
2. Als criterium voor lid 1 geldt dat de slaagkans voor een categorie actief woningzoekenden meer dan 5% lager is dan de slaagkans voor alle actief woningzoekenden.De volgende indeling in categorieën wordt daarbij gehanteerd:
   a. Leeftijdsgroepen:
      - 18 tot en met 22 jaar;
      - 23 tot en met 29 jaar;
      - 30 tot en met 39 jaar;
      - 40 tot en met 54 jaar;
      - 55 tot en met 74 jaar;
      - 75 jaar en ouder;

   b. Huishoudensgrootten:
      - 1 persoonshuishoudens;
      - 2 persoonshuishoudens;
      - 3 tot en met 5 persoonshuishoudens;
      - 6 en meer persoonshuishoudens;

   c. Doorstromers;
   d. Starters.

Artikel 13. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding

Van de vergunningplichtige woonruimte in de kernen Bodegraven, Driebruggen, Nieuwerbrug, Reeuwijk-Brug, Reeuwijk-Dorp en Waarder kan bij maximaal 25% van het vrijkomende aanbod voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de betreffende kern. Aan deze voorrang wordt uitwerking gegeven via artikel 14 lid 5.

Artikel 14. Rangorde woningzoekenden

1. Als op grond van de wet of deze verordening meer woningzoekenden met voorrang in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, wordt bij woonruimte van woningcorporaties de rangorde als volgt bepaald:
   a. als eerste komen in aanmerking woningzoekenden die zijn ingedeeld in een van de urgentiecategorieën genoemd in artikel 8 onder a of b;
   b. als tweede komen in aanmerking de overige woningzoekenden die in een urgentiecategorie zijn ingedeeld voorzover hun zoekprofiel past;
   c. als derde komen in aanmerking overige woningzoekenden aan wie overeenkomstig artikel 11 en 12 voorrang verleend wordt, en
   d. ten slotte komen in aanmerking andere woningzoekenden dan bedoeld onder a tot en met c.

2. Als op grond van het eerste lid onder b meer woningzoekenden met urgentie in aanmerking komen, gaan woningzoekenden met een eerder afgegeven urgentiebeschikking voor op woningzoekenden met een later afgegeven urgentiebeschikking. De volgorde van toewijzing van woonruimte aan

woningzoekenden met urgentiebeschikkingen van gelijke datum gebeurt op basis van woonduur. Bij gelijke afgiftedatum en woonduur is de hoogste leeftijdscore bepalend.

3. Bij woningzoekenden die niet in een urgentiecategorie vallen, wordt de volgorde bepaald door hun BL-score. Degene met de hoogste BL-score gaat voor. De volgorde van toewijzing tussen woningzoekenden met dezelfde BL-score wordt op basis van anciënniteit bepaald door de datum van ingebruikneming van de huidige woonruimte, respectievelijk de datum van de 18e verjaardag.
4. In afwijking van lid 1 tot en met lid 3 kan een verhuurder in geval van een woongroep voor woningtoewijzing een coöptatiesysteem hanteren.
5. In afwijking van lid 1 tot en met lid 3 kunnen woningcorporaties voor maximaal 50% van de te publiceren woonruimte bedoeld in artikel 5 lid 1 de volgorde bepalen door middel van loting. Woningzoekenden komen in dat geval voor de woonruimte in aanmerking in volgorde van resultaat van de loting.
6. Als uitwerking van artikel 13 kunnen woningcorporaties bij toepassing van lid 5 in de kernen Bodegraven, Driebruggen, Nieuwerbrug, Reeuwijk-Brug, Reeuwijk-Dorp en Waarder de slaagkans voor starters, doorstromers en de leeftijdsgroep 55 jaar en ouder voor woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de betreffende kern, zodanig vergroten dat deze slaagkans 50% bedraagt.

Artikel 15. Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen

1. Woningcorporaties stellen jaarlijks een – nader met Burgemeester en wethouders af te spreken – aantal woningen beschikbaar ter bevordering van de uitstroom uit instellingen voor Maatschappelijke Opvang en Begeleid en Beschermd wonen en huisvesting van ex-gedetineerden.
2. Woningcorporaties mogen jaarlijks maximaal 5% van hun leeggekomen woonruimten vrij toewijzen aan woningzoekenden die niet via het reguliere toewijzingssysteem dan wel via de bestaande urgentiecriteria in aanmerking komen voor woonruimte.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 16. Experimenten

Burgemeester en wethouders kunnen voor een bepaalde tijd experimenten toestaan waarin afgeweken wordt van de bepalingen van deze verordening. Belanghebbende partijen kunnen hiertoe een onderbouwd verzoek bij burgemeester en wethouders indienen. Experimenten moeten passen binnen de wet.

Artikel 17. Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen de bepalingen in artikel 3, 7, 8 en 14 van deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken voor zover toepassing gelet op het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Toepassing van dit artikel moet passen binnen de wet.

Artikel 18. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een overtreding van het verbod, bedoeld in de artikel 8 van de wet beboeten door een bestuurlijke boete op te leggen.
2. De boete voor overtreding van:
   a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt: €405,-;
   b. het verbod, bedoeld in artikel 8, tweede lid, bedraagt:
      1e. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 12 maanden: €15.250,-;
      2e. voor herhaalde overtreding binnen 12 maanden: € 20.250,-.

Artikel 19. Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening gemeente Bodegraven-Reeuwijk 2013 wordt ingetrokken.

Artikel 20. Overgangsrecht

Urgentiebeschikkingen die verleend zijn op grond van de in artikel 19 genoemde verordening, worden gelijkgesteld met een urgentiebeschikking die is verleend op grond van deze verordening.

Artikel 21. Inwerkingtreding en geldigheidsduur

1. Deze verordening treedt in werking op de dag volgend na de dag van bekendmaking.
2. Overeenkomstig artikel 4 van de wet geldt deze verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar.

Artikel 22. Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2015

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk gehouden op 27 mei 2015

De griffier,
Drs. J.H. Rijs

De voorzitter,
Mr. C. van der Kamp

TOELICHTING

ALGEMEEN

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014
De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een Huisvestingsverordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een Huisvestingsverordening, die regels bevat met betrekking tot het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte. Het is niet meer mogelijk om in plaats van een verordening dergelijke regels af te spreken met corporaties (in een convenant). Zodoende wordt de democratische legitimiteit vergroot en de transparantie, openheid en rechtsbescherming voor woningzoekenden bevorderd.

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen. De schaarste kan betrekking hebben op goedkope woonruimte in het algemeen, woonruimte met specifieke voorzieningen of woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente. Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperkten, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen. Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

De huisvestingsvergunning
Het is verboden de in de verordening aangewezen woonruimte zonder huisvestingsvergunning in gebruik te nemen of te geven. Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Burgemeester en wethouders kunnen de bevoegdheid om vergunningen te verlenen mandateren aan verhuurders, bijvoorbeeld de (samenwerkende) woningcorporaties.

Inwerkingtreding wet, overgangsrecht, tijdelijk karakter verordening en overleg De wet is op 1 januari 2015 in werking getreden en bevat overgangsrecht voor bestaande huisvestingsverordeningen; deze vervallen op 1 juli 2015.

ARTIKELSGEWIJS

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1. Begripsbepalingen

De definities in artikel 1 van de wet zijn ook bindend voor deze verordening. Voor de duidelijkheid zijn deze wettelijke definities hieronder weergegeven:

a. *huishoudinkomen:* gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;
b. *huisvestingsvergunning:* vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de wet;
c. *huisvestingsverordening:* verordening als bedoeld in artikel 4 van de wet;;
d. *Onze Minister:* Onze Minister van Wonen en Rijksdienst;
e. *taakstelling:* aantal in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen verkerende vergunninghouders in wier huisvesting per gemeente per kalenderhalfjaar dient te worden voorzien;
f. *toegelaten instelling:* instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;
g. *vergunninghouder:* vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
h. *woningmarktregio:* gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd;
i. *woonruimte:* besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Onder woonruimten vallen in beginsel ook woonschepen en woonwagens. Omdat deze in de regel in eigendom van de bewoners zijn, vallen ze niet veelal onder bereik van de huisvestingsvergunning. Ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen voor woonwagens worden in de regel wel verhuurd, maar deze vallen niet onder de definitie van woonruimte.

Bij de definitie van economisch en maatschappelijke gebonden wordt verwezen naar artikel 14 lid 3 van de wet. Volgens dit artikel is een woningzoekende:

a. economisch gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen,
b. maatschappelijk gebonden aan de woningmarktregio, de gemeente of de kern indien hij:
   1e. een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, die gemeente of die kern te vestigen, of
   2e. ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of die kern.

Bij de definitie van mantelzorg is in de verordening aangesloten bij de definitie in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, die luidt: *mantelzorg:* hulp ten behoeve van zelfredzaamheid, participatie, beschermd wonen opvang, jeugdhulp, het opvoeden en opgroeien van jeugdigen en zorg en overige diensten als bedoeld in de Zorgverzekeringswet, die rechtstreeks voortvloeit uit een tussen personen bestaande sociale relatie en niet wordt verleend in het kader van een hulpverlenend beroep.

Een woningzoekende die een woning bewoont met een tijdelijk huurcontract (op grond van de Leegstandwet of artikel 7:274 lid 2 en 4 van het Burgerlijk Wetboek) geldt als starter en niet als doorstromer in de betekenis van deze verordening.

Van zowel starters als doorstromers kan de BL-score worden bepaald, met behulp waarvan een rangorde kan worden bepaald. Indien het huishouden uit meer personen bestaat, is de hoogste BL-score van toepassing, mits de woningzoekende aan de geldende toelatingscriteria voldoet.

Zorgwoningen vallen niet onder de huisvestingsverordening. Dergelijke woningen kunnen worden toegewezen door de zorgorganisatie op basis van een indicatie voor zorg of begeleiding. Zorgwoningen zijn bijvoorbeeld woningen in de onmiddellijke nabijheid van een zorgcomplex, die worden toegewezen op basis van een indicatie door het Centrum Indicatiestelling Zorg. Ook een complex voor begeleid wonen, waar de zorg integraal onderdeel uitmaakt van het wonen in het complex, valt onder de definitie van zorgwoning. Een woning waar thuiszorg wordt geleverd valt niet onder de definitie omdat hier geen sprake is van de beschikbaarheid van zorg in de directe nabijheid van de woning.

Artikel 2. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 7 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening categorieën goedkope woonruimte kan aanwijzen die niet voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven als daarvoor geen huisvestingsvergunning is verleend.

In het eerste lid is onder a aangegeven tot welke huurprijsgrens de huisvestingsvergunning verplicht is. Hiermee wordt de werking van de verordening beperkt tot dat specifieke deel van de woningmarkt waarop de schaarste en verdringing zich voordoet. Woonruimten met een huur boven de huurprijsgrens kunnen zonder huisvestingsvergunning worden gehuurd of verhuurd.

In lid 2 is een aantal categorieën woonruimte genoemd waarop de huisvestingsverordening niet van toepassing is. Dit zijn woonruimten waarvoor het woningtoewijzingssysteem van de huisvestingsverordening minder passend is.

Artikel 3. Criteria voor verlening huisvestingsvergunning
Deze bepaling is in de eerste plaats een uitwerking van artikel 9 van de wet waarin dwingend is bepaald dat als de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de wet, hij in de huisvestingsverordening de criteria vastlegt voor de verlening van huisvestingsvergunningen. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van die criteria. Deze bepaling is in de tweede plaats een uitwerking van artikel 10, eerste lid, van de wet waarin in het belang van de transparantie van het huisvestingsvergunningstelsel is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt welke categorieën woningzoekenden in aanmerking komen voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning.

In het tweede lid van artikel 10 van de wet is bepaald dat voor een huisvestingsvergunning slechts in aanmerking komen woningzoekenden die de Nederlandse nationaliteit bezitten of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander worden behandeld, of vreemdeling zijn en rechtmatig verblijf in Nederland hebben als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met e en l, van de Vreemdelingenwet 2000.

Woningzoekenden die niet aan de criteria voldoen komen in geen geval in aanmerking voor een huisvestingsvergunning.

Voor het aanvragen van een huisvestingsvergunning geeft de wet geen termijn. De Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing. Uit artikel 4:13 Awb volgt dat burgemeester en wethouders (uiterlijk) binnen acht weken na ontvangst van een aanvraag behoren te beslissen.

Artikel 4. Aanvraag en verlening huisvestingsvergunning
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 5 van de wet. Daarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt over de wijze van aanvragen van vergunningen en de gegevens die door de aanvrager worden verstrekt bij de aanvraag van een vergunning. De onder a genoemde gegevens met betrekking tot leeftijd, nationaliteit en, indien van toepassing, verblijfstitel zijn noodzakelijk in verband met de wettelijke eisen van artikel 10, tweede lid, van de wet. Zie hierover nader de toelichting onder artikel 3.

In artikel 18 van de wet zijn intrekkingsgronden voor de huisvestingvergunning opgenomen. Zo kan de vergunning worden ingetrokken als de vergunninghouder de in die vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders bij de verlening gestelde termijn in gebruik heeft genomen (zie het derde lid, onder d) of als de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens (zie het tweede lid) waarvan deze wist of moest vermoeden dat deze onjuist of onvolledig waren. Deze intrekkingsgronden gelden rechtstreeks op grond van de wet en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 5. Bekendmaking aanbod van woonruimte
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 20 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad regels kan stellen over de wijze van bekendmaking van de beschikbaarheid van vergunningplichtige woonruimte. Transparantie in het woningaanbod draagt voor woningzoekenden bij aan het gericht vinden van voor hen beschikbare woonruimte.[1]

In dit artikel wordt geregeld hoe gepubliceerd moet worden welke vergunningplichtige woonruimte vrijgekomen is of vrijkomt. De begrippen ‘openbare publicatie’ en ‘medium’ zijn niet nader gedefinieerd.

Artikel 6. Verantwoording toegewezen woonruimte
De ‘verantwoording achteraf’ van toegewezen woningen is een belangrijk element binnen het woonruimtetoewijzingssysteem. Woningcorporaties verantwoorden alle toewijzingen van vergunningplichtige huurwoningen achteraf in hetzelfde medium als waarin zij de woonruimte hebben aangeboden, uiterlijk in de eerstvolgende publicatie na de feitelijke ingebruikneming van de woning. Het hoofddoel van de publicatie is openheid naar de woningzoekenden. Het biedt de bij de woonruimteverdeling betrokken partijen de mogelijkheid om de werking van het verdeelsysteem te controleren en levert belangrijke gegevens over de voor bepaalde (typen van) woningen benodigde wachttijden. Woningzoekenden

kunnen zo hun kansen op woningtoewijzing beter inschatten. Particuliere verhuurders (niet zijnde woningcorporaties) zijn verplicht op verzoek openheid te verschaffen inzake de toewijzing.

Artikel 7. Voorrang bij urgentie
Overeenkomstig artikel 12 van de wet is in de huisvestingsverordening bepaald dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is. Daarnaast is in lid 5 een aantal randvoorwaarden opgenomen. Een woningzoekende komt alleen voor een urgentietoekenning in aanmerking, indien hij aan de in dit artikel genoemde (rand)voorwaarden voldoet. Een van de randvoorwaarden is dat er sprake is van een bijzondere (nood)situatie en dat de noodsituatie is ontstaan buiten verwijtbare schuld van de aanvrager. Er is geen sprake van een noodsituatie als er alleen een mogelijkheid is dat een noodsituatie zal ontstaan.

Een woningzoekende komt alleen voor een urgentietoekenning in aanmerking indien deze in een of meer van de in artikel 8 genoemde categorieën valt.

Voor een advies als bedoeld in het derde lid, kunnen burgemeester en wethouders bijvoorbeeld bij een verzoek om een medische indicatie advies inwinnen bij een onafhankelijk medisch adviseur.

Voor de maximum inkomensgrens bij urgentie genoemd in lid 6 is aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen die door het Rijk gehanteerd worden voor de bepaling van extra inkomensafhankelijke huurverhogingen. Voor de maximale huurverhoging per 1 juli 2015 ligt de grens van de hoge inkomens op € 43.786. Omdat de huisvestingsverordening 4 jaar geldig is, is het logisch om iets boven deze inkomensgrens te gaan zitten.

Artikel 8. Urgentiecategorieën
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 12 tweede lid van de wet, waarin is bepaald dat criteria worden vastgelegd volgens welke woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën.

Vergunninghouders, personen die in blijf-van-mijn-lijfhuizen verblijven, en woningzoekenden die mantelzorg verlenen of ontvangen behoren in ieder geval tot de urgente woningzoekenden volgens artikel 12, derde lid, van de wet. Dit geldt voor alle gemeenten, dat wil zeggen dat een woningzoekende die valt onder deze verplichte urgentiecategorieën in elke gemeente met urgentie moet worden behandeld.

In artikel 8 zijn de criteria vastgelegd volgens welke urgent woningzoekenden worden ingedeeld in urgentiecategorieën. Per categorie dient aan alle genoemde en van toepassing zijnde voorwaarden voldaan te worden. Alleen met behulp van de hardheidsclausule kan hiervan afgeweken worden.

Voor categorie c (mantelzorg): geldt dat factoren die bij de advisering worden betrokken, kunnen omvatten: de aard van de persoonlijke problematiek, de relatie van deze problematiek met de huidige woonsituatie en de argumentatie op grond waarvan verhuizing op korte termijn absoluut noodzakelijk is.

Bij categorie d (medische problematiek) kan de beoordeling door een onafhankelijke medische instantie bijvoorbeeld plaatsvinden door de GGD-Midden-Holland.

Bij categorie g (te hoge woonlasten) vindt de beoordeling of een huishouden in aanmerking komt voor de woonkostentoeslag plaats aan de hand van de voor de gemeente geldende richtlijnen voor 'bijzondere bijstand'. Een huishoudens kan niet door verwijtbaar handelen voor een urgentieverklaring in aanmerking komen.

Bij categorie h (dakloos met minderjarige kinderen) moet het gaan om verbreking van duurzame relaties. Daarom is opgenomen dat het huwelijk of de relatie minimaal twee jaar bestond. In geval van echtscheiding en ontbinding van een geregistreerd partnerschap is een echtscheidingsvonnis of vergelijkbaar bewijs vereist waaruit blijkt dat de rechter heeft afgeweken van het verzoek tot toewijzing van de woning aan de partij die de zorg voor de kinderen op zich neemt. In geval van ontbinding van het notarieel vastgelegde samenlevingscontract en verbreking van de samenwoning is een vonnis of vergelijkbaar bewijs vereist waaruit blijkt dat het niet gelukt is om de woning op grond van het huurrecht op naam te krijgen van de partij die de zorg voor de kinderen op zich neemt. Deze eis wordt niet gesteld als redelijkerwijs niet gevergd kan worden dat de woonruimte wordt opgeëist. Zwaarwegende argumenten om dit niet te doen zijn te hoge woonlasten in verhouding tot het inkomen of levensbedreigingdoor de (ex) partner.

Bij categorie j (geweld of bedreiging) geldt dat het onderscheid met categorie b is dat woningzoekenden in categorie b reeds in een opvangvoorziening, zoals een blijf-van-mijn-lijf huis wonen. Bij categorie j gaat het om woningzoekenden die nog zelfstandig wonen en met geweld of bedreiging te maken krijgen.

De bij categorie m (economisch gebonden en reisafstand) opgenomen postcodes houden in dat de afstand tussen de woonplaats van de aanvrager en de gemeente Bodegraven-Reeuwijk meer dan 70 km bedraagt. De postcode is bepalend voor de urgentievaststelling.

Artikel 9. Woningzoekenden met urgentie en woningaanbieding
De urgentiebeschikking vermeldt onder meer voor welke woningtypen de urgentie geldt, het zogenoemde zoekprofiel. Het zoekprofiel is zodanig dat met het geïndiceerde woningtype het urgentieprobleem wordt opgelost, maar dat het niet leidt tot een stap in de wooncarrière van de woningzoekende.

Als voorbeeld: een urgent woningzoekende met een of meer kinderen kan in beginsel op gepubliceerde eengezinswoningen reageren, waarbij de volgorde bepaald wordt aan de hand van de bewoningsduur-of leeftijdscore. De voorrangsregeling uit artikel 7 en 14 (voorrang voor urgent woningzoekenden boven niet-urgent woningzoekenden) is voor dezelfde woningzoekende met urgentie alleen van toepassing indien hij reageert op woningen die zijn zoekprofiel aangeeft. Dit zullen niet vaak eengezinswoningen zijn, maar bijvoorbeeld meergezinswoningen.

In lid 1 is als hoofdregel gegeven dat woningzoekenden met urgentie reageren op het gepubliceerde woningaanbod. Voor een drietal categorieën woningzoekenden wordt in het tweede lid een uitzondering gemaakt. Deze categorieën worden actief bemiddeld en krijgen maximaal tweemaal een binnen het zoekprofiel passende woning aangeboden.

Volgens artikel 10 lid 3 is de geldigheidsduur van een urgentiebeschikking 52 weken. Voor de categorieën woningzoekenden die o.g.v. artikel 9 lid 2 voor bemiddeling in aanmerking komen geldt dat, indien binnen deze periode niet tweemaal een passende aanbieding gedaan kan worden, de urgentiebeschikking automatisch wordt verlengd tot er een tweede aanbieding is gedaan. Als de woningzoekende deze tweede aanbieding niet accepteert, vervalt de urgentiebeschikking op grond van artikel 10 lid 1 onder c.

Artikel 10. Intrekken, verval van rechtswege of wijzigen indeling in een urgentiecategorie
In dit artikel wordt aangegeven wanneer de urgentiebeschikking ingetrokken wordt of vervalt. Een urgent woningzoekenden moet zelf reageren op het woningaanbod. Als de woningzoekende niet binnen een jaar een woning accepteert, is er geen sprake van een noodsituatie. In dat geval vervalt de urgentiebeschikking van rechtswege.

Artikel 11. Voorrang bij woonruimte van een bepaalde aard, grootte of prijs
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 11 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan een daarbij aangewezen gedeelte van de overeenkomstig artikel 10, eerste lid, van de wet (artikel 3 van de verordening) aangewezen categorieën woningzoekenden. Verhuurders zijn vrij om voorrangsregels te hanteren voor andere categorieën woonruimte dan de in lid 2 genoemde. Hierbij gaat het in het algemeen om de vraag welke woning qua aard, grootte en prijs geschikt is voor welk huishouden.

Lid 1 is opgenomen om te voorkomen dat huishoudens met een hoger inkomen in goedkopere woningen terechtkomen. Het passend toewijzen van woningen is in het belang van de huurder zelf, als het gaat om de betaalbaarheid van het wonen. De huur die de huurtoeslagontvanger betaalt boven de aftoppingsgrens tot aan de maximale huurprijs, wordt normaliter niet vergoed. Deze extra eigen bijdrage betekent voor de huurtoeslagontvanger een fors beslag op het besteedbare inkomen. Daarnaast betekent de voorrangregel dat goedkopere woningen vooral worden toegewezen aan de huishoudens die hier in het bijzonder op zijn aangewezen.

In lid 2 is een voorrangsregel opgenomen voor woningen die in het bijzonder geschikt zijn voor mensen met beperkingen of senioren. Dit geldt specifiek voor woningen waar de gemeente op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning investeringen heeft gepleegd om die woning geschikt te maken voor iemand met een beperking, en voor woningen die specifiek als nultredenwoningen zijn gebouwd op zijn aangewezen met als oogmerk deze te laten bewonen door senioren.

Voor het overige laat de huisvestingsverordening verhuurders vrij om – binnen het kader van deze huisvestingsverordening en met in achtneming van wet- en regelgeving (onder meer de Huisvestingswet, grondrechten en Europese regels) – woningen naar hun aard of grootte nader te onderscheiden en

voorrang te verlenen aan woningzoekenden voor wie de woonruimte, gelet op de aard en grootte, bijzonder geschikt moet worden geacht.

Artikel 12. Voorrang in verband met slaagkansen
Dit artikel geeft de woningcorporaties de mogelijkheid om indien blijkt dat bepaalde groepen woningzoekenden in onvoldoende mate voor woningtoewijzing in aanmerking komen, woningen voor die doelgroep te labelen. Het voordeel hiervan is dat corporaties woningen flexibeler kunnen toewijzen, omdat voor veel reguliere, zelfstandige woningen de labeling kan komen te vervallen. Ander voordeel is dat er afspraken worden gemaakt over de uitkomst van het proces in plaats van de input (het aanbod).

De slaagkans van bepaalde groepen woningzoekenden kan op korte termijn alleen worden beïnvloed door het gericht toewijzen aan bepaalde groepen woningzoekenden. Oude afspraken rond labeling van reguliere, zelfstandige woningen komen te vervallen; aan corporaties wordt overgelaten welke woningen aan wie worden toegewezen. De afspraken over slaagkansen garanderen dat alle woningzoekenden een eerlijke kans hebben.

In dit verband wordt een voorbehoud gemaakt voor senioren woningen en voor woningen voor gehandicapten. Vaak zijn deze woningen tot stand gekomen met behulp van subsidie. Verder is er bij toewijzing van deze woningen veelal een samenhang met andere beleidsterreinen als Wmo, waarbij de specifieke locatie van de woningen een grotere rol speelt. Woningen voor deze bijzondere doelgroepen vallen op grond van artikel 11 buiten deze regeling.

Artikel 13. Voorrang bij economische of maatschappelijke binding
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 14 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte. Een woningzoekende is economisch gebonden aan het in de verordening aangewezen gebied als hij met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft zich in dit gebied te vestigen; en hij is maatschappelijk gebonden als hij een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, of ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest (artikel 14, derde lid, van de wet).

Deze voorrang kan niet onbeperkt worden verleend, maar tot het maximum van het in de verordening genoemde percentage van het aanbod (artikel 14, eerste en tweede lid, van de wet).

In Bodegraven-Reeuwijk is er voor gekozen om voor de kernen Bodegraven, Driebruggen, Nieuwerbrug, Reeuwijk-Brug, Reeuwijk-Dorp en Waarder de mogelijkheid tot een dergelijke voorrang op te nemen. In deze kernen is er schaarste aan woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren. Uit oogpunt van sociale structuur is het belangrijk dat starters en jonge gezinnen uit de kern zelf een grotere kans hebben om een woning in de kern dan groepen van buiten. Voor de doelgroep 55 jaar en ouder geldt dat het uit oogpunt van langer zelfstandig thuis wonen belangrijk is dat deze zoveel mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Daarom krijgt ook deze groep een grotere slaagkans. Aan de voorrang wordt uitwerking gegeven via artikel 14 lid 5 van deze verordening (zie de toelichting bij dat artikel).

Artikel 14. Rangorde woningzoekenden
In deze bepaling is in aansluiting op de voorrangsregels van deze verordening een rangorde voor toewijzing van woonruimte gegeven voor de gevallen waarin er meer dan een gegadigde is voor een bepaalde woonruimte.

De voorrang die in artikel 13 is mogelijk gemaakt voor woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een kern, wordt in lid 6 ingevuld door de slaagkansen van deze woningzoekenden te vergroten in het geval loting wordt toegepast als manier van woonruimteverdeling. Bij een slaagkans van lokaal gebondenen is de voorrang voor economisch of maatschappelijk gebondenen niet absoluut maar relatief: de slaagkans voor woningzoekenden van buiten de kern is eveneens 50%. Vanzelfsprekend kan op grond van de bepaling uit artikel 14 van de wet niet meer dan de in artikel 13 genoemde 25% van de vrijkomende woningen in de kern op deze wijze worden toegewezen. Bij een slaagkans van 50% kan dus de vergrote slaagkans worden toegepast bij 50% van het vrijkomende aanbod. Overigens geldt hierbij ook nog het maximum van 50% van de vrijgekomen woningen dat in de gehele gemeente via loting mag worden toegewezen (lid 4 van artikel 14).

Artikel 15. Passend huisvesten van bijzondere doelgroepen

In de praktijk kunnen onvoorziene situaties ontstaan, waarvoor direct en acuut een oplossing gevonden moet worden. Voor dit soort gevallen houdt lid 2 een aantal woningen vrij, die buiten alle regels en criteria, kunnen worden toegewezen. Gekozen is voor 'vrije' toewijzing van maximaal 5% van de leegkomende woningen per woningcorporatie.

Artikel 16. Experimenten
Nieuwe inzichten of nieuwe technische mogelijkheden kunnen er toe leiden dat er andere systemen van woningtoewijzing worden ontwikkeld dan waarop deze huisvestingsverordening is gebaseerd. Dit artikel maakt het mogelijk te experimenteren met dergelijke systemen zonder bij voorbaat de hele verordening te hoeven aanpassen. Ook kan geëxperimenteerd worden met regels waarvan de gevolgen niet geheel voorspelbaar zijn, waarna (bij gebleken succes) een dergelijke regel via aanpassing van de verordening formeel kan worden ingevoerd.

Artikel 17. Hardheidsclausule
Dit artikel maakt afwijking in specifieke situaties mogelijk en behoeft geen verdere toelichting.

Artikel 18. Bestuurlijke boete
Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.

In de verordening zijn bestuurlijke boetes opgenomen voor overtreding van artikel 8 van de wet. Dit artikel luidt:

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te nemen zonder vergunning van burgemeester en wethouders.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 7 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 7 van de wet bepaalt welke woonruimte vergunningsplichtig is.

De wet geeft alleen bestuursrechtelijke handhavingsmogelijkheden. Het gewone strafrecht geldt daarnaast bij overtreding van de bepalingen in het Wetboek van Strafrecht (bijvoorbeeld in geval van valsheid in geschrifte of bedreiging).

Artikel 19. Intrekking oude verordening
In artikel 51, tweede lid, van de wet is geregeld dat de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet zes maanden na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 vervalt.

Artikel 20. Overgangsrecht
In het derde en vierde lid van artikel 51 is overgangsrecht opgenomen voor al verleende vergunningen. Deze vergunningen worden gelijkgesteld met de vergunningen op grond van de Huisvestingswet 2014. Ook lopende bezwaarschriften vallen onder deze overgangsregeling, omdat bezwaarschriften altijd betrekking hebben op vergunningen of het weigeren of intrekken van vergunningen. In artikel 51, vijfde lid, van de wet is geregeld dat aanvragen die zijn ingediend op grond van de verordening op grond van de (oude) Huisvestingswet, worden afgehandeld krachtens de daarop gebaseerde (oude) verordening.

Artikel 21. Inwerkingtreding en geldigheidsduur
De maximale geldigheidsduur van de verordening is geregeld in artikel 4 van de wet. Voor de duidelijkheid is deze geldigheidsduur ook in de verordening zelf vastgelegd.

[1] Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, blz. 51.